

2022.8.26

No. 0460

発行/毎週金曜日

一般社団法人 全国住宅産業協会

〒102-0083 東京都千代田区麹町 5-3

TEL03-3511-0611 FAX03-3511-0616

全住協 HP <http://www.zenjukyo.jp/>

週刊全住協 News

Japan Association of Home Suppliers



今週の
フラッシュ

発売戸数は首都圏が前年比 16.2%増、近畿圏 29.5%減**～不動産経済研究所、7月の新築マンション市場動向**

不動産経済研究所がまとめた 2022 年 7 月の「首都圏・近畿圏の新築マンション市場動向」によると、首都圏(1 都 3 県・5 エリア＝東京都[東京 23 区、東京都下]、神奈川県、埼玉県、千葉県)の新規発売戸数は前年同月比 16.2%増の 2268 戸で、3 か月ぶりに増加した。

発売物件数は全 140 物件で、前年同月の 143 物件と比べると 3 物件下回った。そのうち 100 戸以上売り出した物件が 2 物件となっている(前年同月も 2 物件)。初回売出し物件(単発物件[期分けしないで全戸売り出す物件]を含む)は 17 物件・499 戸(シェア 22.0%)で、前年同月の 26 物件・904 戸(同 46.3%)を物件数では 9 物件、戸数では 405 戸下回っている。

新規発売戸数に対する契約戸数は 1376 戸で、初月契約率は 60.7%。前年同月の 68.3%を 7.6 ポイント(P)下回った。

【首都圏】[発売戸数]2268 戸(前年同月比 16.2%増)。エリア別にみると、東京 23 区 1033 戸(同 10.8%増)、東京都下 76 戸(同 20.0%減)、神奈川県 577 戸(同 19.2%増)、埼玉県 410 戸(同 106.0%増)、千葉県 172 戸(同 28.9%減)。東京都下と千葉県が 2 割減と落ちこんだ一方、埼玉県が倍増、東京 23 区と神奈川県は 2 桁増と伸ばした。東京 23 区のシェアは 45.5%で、前年同月の 47.7%から 2.2P ダウンした。[契約率・価格]◇初月契約率は 60.7%(前年同月比 7.6P 減)。エリア別にみると、東京 23 区 60.3%、東京都下 72.4%、神奈川県 67.9%、埼玉県 58.3%、千葉県 39.0%。東京都下が唯一 70%台に乗せた一方で、埼玉県は 50%台、千葉県は 30%台と低調だった。◇1 戸当たりの平均価格は 6379 万円(前年同月比 1.8%下落)、㎡単価は 96.2 万円(同 2.2%下落)。平均価格は 3 か月ぶり、㎡単価は 2 か月ぶりのダウン。エリア別にみると、東京 23 区が平均価格、㎡単価共に下落。[専有面積・即日完売戸数など]◇平均専有面積は 66.32 ㎡(前年同月比 0.4%拡大)。◇即日完売物件は 4 物件・13 戸(シェア 0.6%)。◇フラット 35 登録物件戸数は 2098 戸(同 92.5%)。◇販売在庫は 7 月末時点で 5126 戸。前月末比 54 戸増加、前年同月末比 961 戸減少。[8 月の発売予測]1500 戸前後となる見込み。

【近畿圏】[発売戸数]近畿圏(2 府 4 県・9 エリア＝大阪府[大阪市部、大阪府下]、兵庫県[神戸市部、兵庫県下]、京都府[京都市部、京都府下]、滋賀県、奈良県、和歌山県)の発売戸数は前年同月比 29.5%減の 1374 戸となり、2 か月連続で前年実績を下回った。エリア別にみると、大阪市部 401 戸(同 32.6%減)、大阪府下 422 戸(同 42.6%増)、神戸市部 59 戸(76.1%減)、兵庫県下 144 戸(同 42.9%減)、京都市部 182 戸(同 33.8%増)、京都府下 65 戸(同 80.1%減)、奈良県 2 戸(同 94.7%減)、滋賀県 85 戸(同 123.7%増)、和歌山県 14 戸(同

36.4%減)。[契約率・価格など]◇初月契約率は65.8%(前年同月比7.6P減)。3か月ぶりに好調ラインの70%を下回った。◇1戸当たりの平均価格は4984万円(前年同月比11.7%上昇)。㎡単価は77.0万円(同10.0%上昇)。平均価格は2か月ぶりのアップ、㎡単価は3か月連続のアップで、共に2桁上昇。平均価格は、7月としては1991年の6793万円以来の高値となった。◇販売在庫は7月末時点で3595戸。前月末比12戸増加、前年同月末比39戸減少。[8月の発売予測]1000戸程度となる見通し。

[URL] <https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/518/TjhsGe2b.pdf> (首都圏)
<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/517/kjhsGe2b.pdf> (近畿圏)

【問合先】企画調査部 03—3225—5301



調査統計

国交省・総務省調べ、「空き家対策に関する計画」8割の市区町村で策定

国土交通省と総務省は、「空家等対策の推進に関する特別措置法(空家法)の施行状況等」(令和4年3月31日時点調査)について、地方公共団体を対象にした調査の結果を公表した。空き家対策に取り組む市区町村の状況について調べたもので、空き家対策に関する計画は8割の市区町村で策定していることが分かった。

【調査結果のポイント】①全国1741市区町村のうち、「空き家対策に関する計画(空家法第6条第1項に基づく空家等対策計画)」は1397市区町村(80%)で策定され、「法定協議会(空家法第7条第1項に基づく協議会)」は947市区町村(54%)で設置されている。②平成27年の法律の施行から令和3年度末までに、空家法第14条に基づく措置が3万3943件の「特定空家等(空家法第2条第2項に基づく特定空家等)」に講じられている。◇助言・指導=3万785件、◇勧告=2382件、◇命令=294件、◇行政代執行=140件、◇略式代執行=342件。合計=3万3943件。③法律の施行から令和3年度末までに、空家法に基づく措置や市区町村による空き家対策によって、14万2528件の管理不全の空き家の「除却や修繕等(除却、修繕、繁茂した樹木の伐採、改修による利活用、その他適切な管理)」が進んでいる。◇空家法の措置により「除却や修繕等」がなされた「特定空家等」=1万9599件、◇上記以外の市区町村による空き家対策の取組みにより、「除却や修繕等」がなされた管理不全の空き家=12万2929件。合計=14万2528件。調査結果の詳細については、下記URLを参照すること。

[URL] https://www.mlit.go.jp/report/press/house03_hh_000155.html

【問合先】国土交通省 住宅局 住宅総合整備課 住環境整備室
03—5253—8111 内線 39353、39358

住金機構、2021年度の住宅ローン新規貸出額は前年度比3.5%増の21.7兆円

(独)住宅金融支援機構は「2021年度(2021年4月～2022年3月)の業態別の住宅ローン新規貸出額及び貸出残高」をまとめた。

同調査は、住宅ローン市場の規模を把握するため、同機構(旧住宅金融公庫)が1989年度から日本銀行統計に加え、各業界団体等の協力を得て、取りまとめている業態別の住宅ローン新規貸出額(フロー)及び貸出残高(ストック)。

＜調査結果の主なポイント＞【住宅ローン新規貸出額(2021 年度)】2021 年度の新規貸出額(借換えを含む)は、21 兆 6896 億円と前年度比で 3.5%増加し、6 年連続で 20 兆円台となった。背景としては、住宅着工数の増加傾向や中古住宅の需要拡大に加え、住宅価格が上昇したこと等による影響が考えられる。◇合計 21 兆 6896 億円(前年度比 3.5%増)。うち、◇住宅金融支援機構[フラット 35(買取型)]1 兆 9187 億円(同 12.8%減)、◇労働金庫 1 兆 6380 億円(同 3.3%減)、◇信用金庫 1 兆 6049 億円(同 5.5%増)、◇国内銀行 15 兆 8671 億円(同 7.0%増)。**【住宅ローンの貸出残高(2021 年度末)】**2010 年度以降増加が続いており、2021 年度末では前年度比 2.8%増の 210 兆 9221 億円となった。背景としては、住宅ローン金利について低金利の環境が続いており、2021 年度も新規貸出額が 20 兆円台と安定して推移したこと等による影響が考えられる。◇合計 210 兆 9221 億円(前年度末比 2.8%増)。うち、◇住宅金融支援機構[フラット 35(買取型)]18 兆 5346 億円(同 2.9%増)、◇労働金庫 13 兆 3013 億円(同 2.9%増)、◇信用金庫 17 兆 4490 億円(同 1.2%増)、◇国内銀行 137 兆 8193 億円(同 3.4%増)。
〔URL〕 https://www.jhf.go.jp/about/research/loan_zandaka.html

【問合せ先】 国際・調査部 03—5800—8074

推進C、7月の全国レインズ、成約報告4.5万件で前年同月比3か月ぶり増

(公財)不動産流通推進センターは、令和4年7月の全国4不動産流通機構(東日本、中部圏、近畿圏、西日本)のレインズシステムにおける活用状況をまとめた。

【概況】新規登録件数は35万6111件と前年同月比6.9%減で7か月連続してマイナスとなり、前月比では2.0%増で2か月連続してプラスとなった。成約報告件数は4万5054件と前年同月比1.9%増で3か月ぶりにプラスに転じ、前月比では1.9%減で再びマイナスに転じた。総登録件数は84万9660件と前年同月比5.0%増で12か月連続してプラスとなり、前月比では1.5%増で3か月連続してプラスとなった。

【売り物件数】新規登録件数は10万2239件と前年同月比8.8%減で28か月連続してマイナスとなり、前月比では2.1%増で2か月連続してプラスとなった。成約報告件数は1万5167件と前年同月比3.3%減で13か月連続してマイナスとなり、前月比では1.3%増で2か月連続してプラスとなった。総登録件数は30万3627件と前年同月比4.8%増で2か月連続してプラスとなり、前月比では1.8%増で3か月連続してプラスとなった。

【賃貸物件数】新規登録件数は25万3872件と前年同月比6.1%減で5か月連続してマイナスとなり、前月比では2.0%増で2か月連続してプラスとなった。成約報告件数は2万9887件と前年同月比4.7%増で4か月連続してプラスとなり、前月比では3.5%減で再びマイナスに転じた。総登録件数は54万6033件と前年同月比5.1%増で26か月連続してプラスとなり、前月比では1.36%増で4か月連続してプラスとなった。

【売り物件の取引態様別物件数】新規登録売り物件の取引態様別をみると、専任媒介は34.9%を占め、次いで売主は31.3%を占めている。成約報告売り物件の取引態様別をみると、専任媒介は55.3%を占め、次いで専属専任は17.8%を占めている。

〔URL〕 <https://www.retpc.jp/wp-content/uploads/reins/katsuyo/katsuyo2207.pdf>

【問合せ先】 不動産流通センター研究所 03—5843—2065

国交省、「次世代住宅プロジェクト 2022」の第 2 回提案募集を開始

国土交通省は、IoT 技術等を活用した住宅等のリーディングプロジェクトを支援する令和 4 年度サステナブル建築物等先導事業(次世代住宅型)「次世代住宅プロジェクト 2022」の第 2 回提案募集を開始した。

【主な事業要件】①IoT 技術等を活用した住宅等であること。②令和 4 年度に事業着手するもの。③「IoT 技術等を活用した次世代住宅懇談会とりまとめ」を踏まえたものであること。

【補助対象費用】調査設計計画費、建設工事費、マネジメントシステムの整備費用等のうち、IoT 技術に係るもののほか、効果の検証等に要する費用一等。【補助率・補助限度額】補助率：補助対象費用の 1/2。補助限度額：1 プロジェクト当たり 5 億円一等。【応募方法】「提案書」を評価事務局宛に電子データにて送付。事業要件、応募方法などの詳細、提案書の様式、過去の採択プロジェクト等については、下記の評価事務局 URL を参照すること。【応募締切】9 月 16 日(金)まで。【選定方法等】評価委員会による評価結果を踏まえ、国土交通省が採択事業を決定の上、10 月を目処に採択事業を公表する予定。

「IoT 技術等を活用した次世代住宅懇談会とりまとめ」など詳細については、下記 URL を参照すること。【URL】https://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_001102.html

<http://project.nikkeibp.co.jp/jisedaij/>

[サステナブル建築物等先導事業(次世代住宅型)評価事務局]

【問合先】住宅局 住宅生産課 03-5253-8111 内線 39463、39421

住宅・建築 SDGs 推進 C、「建築分野の脱炭素化に向けた世界の動き」9/15 開催

(一財)住宅・建築 SDGs 推進センター(IBECS)住宅・建築 SDGs フォーラムは、第 2 回シンポジウム「建築分野の脱炭素化に向けた世界の動き」[共催：(一社)日本サステナブル建築協会]を 9 月 15 日(木)に Zoom によるウェビナー方式で開催する。

2021 年 11 月、COP26 が英国グラスゴーで開催され、多くの国が 2050 年カーボンニュートラルを掲げることとなった。また、IPCC の第 6 次報告書が新たに公開されており、このような気候変動対策への高まりの中、建築分野の脱炭素化は、今ある技術を基本として、ネットゼロに向かう道筋が見えてきたこともあり、世界各国で先進的な政策や実装が始まっている。ネットゼロ建築基準、建築物を対象とした排出量取引、地域熱供給の積極導入、太陽光発電の新築建築への義務化など様々であるが重要な点としては、建築物のネットゼロ化が、エネルギー・気候変動対策としてだけでなく、多くの利点を持ち、歓迎される環境がある。日本でも 2050 年カーボンニュートラルを見据えた 2030 年の建築における目標が定められ、その実現に向けて、様々な政策、インセンティブ策が検討されている。今回のシンポジウムは、その参考とするためにも、先進的な動きを学ぶとともに、日本における建築分野のネットゼロ建築について考える機会として企画したものである。

＜プログラム＞司会：吉野博氏[東北大学名誉教授]。

【開会挨拶】村上周三氏[(一財)住宅・建築SDGs推進センター理事長]。

【基調講演】①カーボンニュートラルに向けた各国の動き、COP26の成果とこれから＝高村ゆかり氏[東京大学未来ビジョン研究センター教授]。②IPCC第6次報告の最新情報と各国の対応＝下田吉之氏[大阪大学大学院教授]。【話題提供】①各国における住宅・建築の脱炭素化の政策動向◇米国における建築脱炭素化への取組み＝西尾健一郎氏[(一財)電力中央研究所上席研究員]、◇欧州における建築脱炭素化への取組み＝西田裕子氏[(公財)自然エネルギー財団シニアマネージャー]。②各国の取組み事例◇EU/ドイツにおける取組み＝金田真聡氏[ドイツ在住、建築家・DX戦略アーキテクト]、◇ボストンでの取組み＝岡田早代氏[Cube Zero 代表]。【討論】◇テーマ：脱炭素化の世界の動きから何を学ぶべきか。◇討論司会：下田吉之氏。◇パネリスト(予定)：上記講演者、自治体から。

【日時】9月15日(木) 13:30～17:00。【開催方法】Zoomによるウェビナー方式。【参加費】無料。【定員】400名。申込方法など詳細については、下記URLを参照すること。

【URL】https://www.ibec.or.jp/GBF/doc/symp_sdgs_02th_220915.pdf

【問合先】住宅・建築SDGsフォーラム事務局 03—5213—4191

リ推協、「住宅の長寿命化リフォームシンポジウム」10月20日開催

(一社)住宅リフォーム推進協議会(リ推協)は、令和4年度住宅の長寿命化リフォームシンポジウム「ゼロカーボン社会の実現に向けたリフォーム事業者の責務～住宅ストックの省エネ改修をするとこんなメリットがある！～」[後援：(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター]を10月20日(木)に、会場とWebライブ配信で開催する。

近年、風水害や地震による自然災害の報道は、年々多くなった。この傾向は世界各地で発生しており、地球温暖化の影響ではないかと危惧されている。今回は2050年のカーボンニュートラルの実現に向けて、学識経験者及び国土交通省の担当者が登壇して情報発信する。その後具体的なリフォーム事例の紹介と、参加者全員によるディスカッションを通じて、実践的ノウハウを共有する場としたいと考えている。

【基調座談会】ゼロカーボン社会の実現に向けたリフォーム事業者の責務～住宅ストックの省エネ改修をするとこんなメリットがある！～＝渡邊峰樹氏[国土交通省住宅局建築環境推進官]、秋元孝之氏[芝浦工業大学建築学部長、教授]。◇モデレータ＝安達功氏[㈱日経BP総合研究所フェロー]。

【事例発表、ディスカッション】◇事例発表＝太田信吾氏[㈱ゆい・リビング代表取締役]、齊藤克也氏[㈱リコシス専務取締役]、吉本高広氏[ループスアーキテクト㈱代表取締役社長]。／渡邊峰樹氏。秋元孝之氏。◇モデレータ＝安達功氏。

【日時】10月20日(木) 14:15～16:30。【開催形式】会場参加又はWeb参加(Zoomウェビナーでライブ配信予定)。重複申込不可。会場は星陵会館(東京都千代田区)、定員100名。登録無料、登録先着順。状況により、Webライブ配信のみに変更となる場合がある。

登録方法など詳細については下記URLを参照すること。

【URL】https://www.j-reform.com/event/symposium_choju.html

【問合先】03—3556—5430